

# REPORTE

De uso de fondos y beneficios **Ambientales y Sociales**

**PELEGRINI I FONDO COMÚN DE  
INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

27 de Abril 2026

---

## Introducción a Bono Sociales, Verdes y Sustentable (SVS)<sup>1</sup>.

En línea con el desarrollo de la financiación sustentable a nivel mundial, ByMA desarrolló en el año 2019 para Argentina, una guía y un reglamento para la emisión y el listado de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables, los cuales han sido aprobados por la CNV.

Esta iniciativa busca otorgar al mercado una nueva forma de financiamiento que conceda a emisores, inversionistas y stakeholder en general la posibilidad de formar parte del objetivo planteado por el Protocolo de Kioto y el Acuerdo de París de mitigar los efectos del calentamiento global; y de promover una mayor responsabilidad ambiental y social tal como lo disponen los principios del Pacto Global de la Naciones Unidas.

ByMA define los Bonos Sociales, Verdes y Sustentables de la siguiente manera:

- Bonos Sociales: Cualquier tipo de bono en el que los fondos se aplicaran exclusivamente para financiar o refinanciar, en parte o en su totalidad, proyectos sociales elegibles, ya sean nuevos y/o existentes; y que estén alineados con los cuatro componentes principales de los Social Bond Principles (SBP). Los proyectos sociales tienen por objetivo ayudar a abordar o mitigar un determinado problema social y/o conseguir resultados sociales positivos, en especial, pero no exclusivamente, para un determinado grupo de la población.

- Bonos Verdes: Cualquier tipo de bono en el que los fondos se aplicaran exclusivamente para financiar, o refinanciar, ya sea en parte o en su totalidad, proyectos verdes elegibles, nuevos o existentes y que se encuentren en línea con los cuatro componentes principales de los Green Bond Principles (GBP).

Climate Bonds Initiative (CBI) define a los bonos verdes como aquellos bonos donde el uso de los recursos es segregado para financiar nuevos proyectos y también refinanciar existentes con beneficios ambientales.

- Bonos Sustentables: Refiere a aquellos Bonos que cumplen con ambas categorías descriptas aquí arriba.

---

<sup>1</sup> Información extraída de <https://www.byma.com.ar/productos/bonos-svs/>

## Breve descripción del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Pellegrini I (“Pellegrini I”).

Pellegrini I es el primer Fondo Común de Inversión (FCI) cerrado en pesos, en el marco del artículo 206 de la Ley 27.440 de Financiamiento Productivo y de la RG 882/21 de CNV, mediante el cual se financiará el desarrollo de viviendas para los sectores de ingresos medios y bajos de la población, definidos como viviendas de hasta 220.000 UVAs o UVIs de precio final, con inicio de construcción, para ser reactivadas y puestas a la venta en condiciones adecuadas de precio.

Algunas de las características principales de los proyectos en los cuales podrá participar el fondo se encuentran detalladas en el Reglamento de Gestión y en el Prospecto.

- Los Proyectos Inmobiliarios se ubicarán en áreas urbanas o semiurbanas, en cualquier lugar dentro de la República Argentina.
- Conforme el art. 10 del Decreto N° 382/2019, al menos el 75% de las inversiones del Fondo deben estar integradas por Activos Específicos (según la enumeración del art. 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias).
- Los Proyectos Inmobiliarios podrán ser financiados por el Fondo hasta el ochenta por ciento (80%) del monto total del Proyecto Inmobiliario. Sólo se participará en Proyectos Inmobiliarios que, al momento de la primera inversión del Fondo, tengan un avance de al menos el veinte por ciento (20%).
- La participación en los Proyectos Inmobiliarios podrá realizarse mediante la adquisición de manera directa de inmuebles, o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas en los términos que autoricen las Normas y en tanto resulten compatibles con lo previsto por el art. 206 de la Ley 27.440, con destino a su futura enajenación, o su alquiler y posterior enajenación.
- Pautas de Diversificación.
  - ✓ Por Proyecto Inmobiliario: 50% (cincuenta por ciento) del patrimonio neto del Fondo.
  - ✓ Por deudor en el caso de créditos hipotecarios: 20% (veinte por ciento) del patrimonio neto del Fondo.
  - ✓ Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de los Proyectos Inmobiliarios deberán estar ubicados en centros urbanos de más de 500.000 habitantes.

Se trata de un fondo cerrado impulsado por Pellegrini S.A. (como Sociedad Gerente) y Banco de Valores (como Sociedad Depositaria) que prevé la emisión de cuotapartes por un valor de oferta pública de \$2.000.000.000 en el primer tramo de emisión y de hasta \$10.000.000.000 como monto máximo nominal y un plazo de 10 años.

Respecto al plazo de aplicación de los Fondos, la Sociedad Gerente prevé una ejecución escalonada del Plan de Inversión, de forma tal de completar la totalidad de las inversiones requeridas hacia el final del quinto año de vigencia del Fondo. En particular, se prevé cumplir anualmente con el siguiente porcentaje: primer año 25%; segundo año 25%; tercer año 25%; cuarto año 15% y quinto año 10%.

El Fondo podrá realizar inversiones transitorias, durante el período de formación de activos específicos y en todo momento fuera de dicho período siempre que se cumpla con la especificidad del objeto de inversión del Fondo

En el mes de octubre de 2024, la calificadora de crédito bajó la calificación al fondo a **FI3(arg)** desde **FI2(arg)**, manteniendo la Perspectiva Estable.

La baja de calificación responde a que la calificadora considera, luego de 3 años, que el fondo adolece una acotada diversificación por activo, y un elevado riesgo de completion. En este sentido, entiende que el Fondo podría no cumplir con el Plan de Inversión preestablecido.

## **Calificación del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Pellegrini I (“Pellegrini I”) como Bono SVS.**

El fondo cuenta con una calificación como Bono Social de **BSC3 (arg)** otorgada por FixScr.

La calificadora concluye que Pellegrini I, está alineado a los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sociales (Bonos con impacto social positivo alineados a los SBP por sus siglas en inglés) del ICMA (International Capital Market Association) generando un impacto social positivo.

El Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos de naturaleza inmobiliaria (Activos Específicos) previstos en el Art. 206 de la Ley 27.440. El impacto social positivo proviene dentro de las categorías establecidas en los SBP de ICMA en la de Vivienda Asequible.

FIX considera que el Impacto Social estará determinado por la cantidad de nuevas viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, sin embargo, el mismo es limitado dado que no hay requerimientos específicos respecto a quienes adquieren las mismas. No obstante, la población objetivo de ingresos medios y bajos se verá beneficiada en forma directa o indirecta a través del incremento de oferta de viviendas vinculadas en dicho segmento.

Adicionalmente, el presente Fondo permitiría motorizar la construcción, creando nuevos empleos. La actividad inmobiliaria tiene un visible impacto sobre la cadena de valor de la construcción que es integrada por pequeñas y medianas empresas y el Fondo contratará PyMEs para el cumplimiento del Plan de Inversión. Argentina es uno de los países de la región con menor penetración de los créditos hipotecarios y las fuertes devaluaciones han incrementado el problema del acceso a la vivienda para un porcentaje elevado de la población.

## **Uso de fondos durante el ejercicio 2025.**

El fondo fue lanzado al mercado el 11 de junio de 2021 y administraba al cierre del ejercicio 2021 un patrimonio de \$2.425.714.600.

Durante este periodo inicial de formación de activos específicos, definido como aquel periodo en donde se evalúan los potenciales proyectos, se instrumentan y se ejecutan las decisiones de inversión, y de conformidad con lo establecido en el Capítulo 6 Sección 1, del Reglamento de Gestión, el Fondo realizó Inversiones transitorias, más específicamente inversiones en Títulos Públicos, Letras del Tesoro y Fondos Comunes de Inversión “Mercado de Dinero”.

Durante el ejercicio 2022 comenzaron las primeras inversiones en activos específicos, monto que alcanzó a fines de ese ejercicio la suma de \$2.093.090.740.

Al cierre del ejercicio 2025 el fondo administraba un patrimonio de \$24.184.196.540

A continuación, un detalle de la apertura de las inversiones transitorias del fondo al 31/12/2025, de conformidad con lo establecido en el Capítulo 6 Sección 1

Descripción	Cantidad o Valor Nominal	Valuación Cotización al cierre	Importe al 31/12/2025	Importe al 31/12/2024
<b>Fondos Comunes de Inversión</b>				
QUINQUELA PESOS CLASE B	7.070.348	48.6485	343.961.991	-
<b>Subtotal Fondos Comunes de Inversión</b>			<b>343.961.991</b>	-
<b>Títulos Valores</b>				
LETRA TESORO NAC \$ AJUST CER A DTO VTO 29/05/26	1.200.000.000	0,9996	1.199.509.872	-
BONO GLOBAL REP ARG U\$S STEP UP 2030	6.415.881	1049,9862	6.736.586.334	7.557.877.680
BONO GLOBAL REP ARG U\$D STEP UP 2035 - 81088	778.472	1184,1074	921.794.442	-
BONO REP ARG U\$S STEP UP 2030 - 5921	915.900	1015,1746	929.798.420	-
LETRA TESORO CAPITALIZABLE \$ VTO 18/06/25				335.954.439
LETRA TESORO CAPITALIZABLE \$ VTO 30/09/25				1.850.635.636
<b>Subtotal Títulos Valores</b>			<b>9.787.689.068</b>	<b>9.744.467.755</b>
<b>Total Inversiones Corrientes</b>			<b>10.131.651.059</b>	<b>9.744.467.755</b>

Al 31 de diciembre de 2025 los saldos registrados por el Fondo por Activos Específicos ascendían a \$ 13.723.810.015

Descripción	Valuación m2 al 31/12/2025	Importe al 31/12/2025
<b>Activos Corrientes</b>		
<b>Bienes de Cambio</b>		
• Proyecto Canning (Punto I)		
Boletos de compraventa de Unidades Funcionales 1 a 80 - Alto Canning	3.571,92	3.503.037,31
Desvalorización Acumulada del Proyecto (a)		-2.273.660.334
<b>Subtotal Bienes de cambio Corrientes</b>		<b>10.238.908.680</b>
<b>Activos No Corrientes</b>		
<b>Bienes de Cambio</b>		
• Proyecto San Vicente (Punto II)		
Terrenos e Inmuebles – Robles San Vicente (a)	7.860,00	861.729,61
Desvalorización Acumulada del Proyecto		-5.184.301.112
Otros Gastos Activables		15.426.343
• Proyecto San Vicente (Punto III)		
Terrenos e Inmuebles – Robles San Vicente (a)	5.792,00	2.232.265.835
Desvalorización Acumulada del Proyecto		-1.141.417.835
• Proyecto San Vicente (Punto IV)		
Terrenos e Inmuebles – Robles San Vicente (a)	3.928,00	2.284.807.862
Desvalorización Acumulada del Proyecto		-1.495.074.527
<b>Subtotal Bienes de cambio No Corrientes</b>		<b>3.484.901.335</b>
<b>Total Bienes de cambio</b>		<b>13.723.810.015</b>

### Proyecto Canning

Con fecha 6 de enero 2022 el Fondo suscribió la primera inversión en un activo específico. La misma consistió en una inversión de \$850.116.960,00 que representó el 34.48% del Patrimonio del Fondo a dicha fecha, quedando cumplimentado con la misma el porcentaje mínimo del primer año establecido en el Capítulo 5, punto 4 del Reglamento de Gestión.

Inicialmente se realizó un pago de \$ 300.950.536,00 (en moneda de ese momento), siendo que el monto restante se irá desembolsando en los sucesivos trimestres a medida que se vayan certificando los avances de obra. Al 31 de diciembre de 2022 el monto restante a cancelar ascendía a \$ 196.005.926,00

La inversión consiste en la adquisición directa de unidades del proyecto “Alto Grande Canning”.

En particular, se destaca (i) que se trata de un desarrollo inmobiliario para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos, en los términos del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias; (ii) que, al momento de la inversión, el proyecto tiene un grado de avance superior al veinte por ciento (20%), conforme con lo exigido por la Sección 3.3.4. del Capítulo 4 del Reglamento de Gestión y; (iii) que las unidades adquiridas son construidas por una empresa que reviste la calidad de PyME. Asimismo, se informa que la compra de las unidades se encuentra garantizada con una hipoteca.

A continuación, se detallan algunas características:

- Unidades adquiridas: ochenta (80) sobre un total de 388.
- “Fideicomiso Alto Grande Canning”.
- Fiduciario: Residencias Canning S.A.(Pyme)
- Inmueble: Se trata de 3 parcelas lindantes entre sí, de manera que integran un predio de perímetro irregular con frente a tres calles, Emilio Mitre (parcela 10a), San Luis (parcelas 10ª y 16a), y Río Pilcomayo (parcelas 10ª y 8a).
- Fecha de celebración del contrato: 6 de enero de 2022.

Se trata de un proyecto residencial de aprox. 40.079m<sup>2</sup>, un conjunto de viviendas ubicadas en un predio de 22.460,57 m<sup>2</sup>, con frente a Emilio Mitre entre Río Pilcomayo y San Luis, en Canning, Provincia de Buenos Aires. El proyecto consiste en un complejo de viviendas, desarrollado en 12 módulos de perímetro libre de PB + 2 ó 3 ó 4 Pisos con un total de 388 unidades de departamentos, cocheras, 3 locales y amenities.

El segmento meta al cual está dirigido el proyecto es el de familias tipo, con o sin hijos, y con un nivel socio económico medio.



Canning es una localidad de la provincia de Buenos Aires, repartida entre los partidos de Esteban Echeverría y Ezeiza, dividida entre ambos por la Ruta Provincial 58. Está ubicada al sur del conurbano bonaerense, que se presenta como el polo de desarrollo urbano más importante del Sur de Buenos Aires. La zona cuenta con infraestructura de servicios completa: red de gas natural, agua potable, cloacas, energía eléctrica, desagües pluviales, pavimento y limpieza de calles, recolección de basura, red de telefonía, tv-cable e internet.

Los módulos se proyectaron con planta baja y 4 pisos, con 20 departamentos de 3 ambientes, 20 departamentos de 2 ambientes y SUM terraza. Ambos se ubican en forma simétrica y son idénticos.

*A la fecha de emisión del presente informe, los módulos edilicios 14 y 16 que conforman las 80 unidades, se encuentran finalizados y en etapa de delivery.*

*Con posterioridad al cierre del ejercicio, con fecha 19 de enero de 2026 se vendieron las primeras 2 unidades y posteriormente con fecha 13 de marzo de 2026 una tercera unidad del módulo 14.*

*Actualmente el fondo se encuentra dedicado activamente a continuar con la venta de las unidades, manteniendo operaciones en proceso de negociación las cuales la sociedad espera poder perfeccionar a lo largo del trimestre.*

#### ESTADO MODULO 16

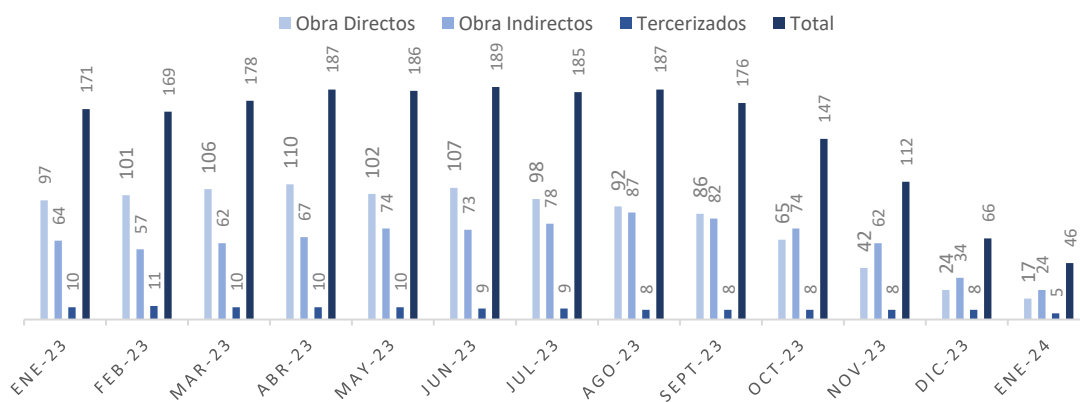


ESTADO MODULO 14



Medidas cuantitativas de desempeño del impacto del proyecto Canning durante el periodo de desarrollo.

**EVOLUCIÓN DE PERSONAL CONTRATADO DESDE EL INICIO DEL PROYECTO**



Si bien a la fecha del presente informe las obras vinculadas a la inversión específica del fondo se encuentran finalizadas, continúan tareas de mantenimiento, jardinería, como también aquellas

relacionadas a los espacios comunes, como ser salón de usos múltiples, gimnasio y estacionamiento.

A continuación, se adjunta un listado de los principales rubros y materiales utilizados durante el desarrollo de ambos módulos.

Nombre Material	Unidad Kgs/Tn/m2/etc	Ene2022 Mar 2022	Abr 2022 Ago 2022	Ago 2022 Feb 2024	TOTAL
Hierro	TN	145			145
Hormigón	m3	1.080	711		1.791
Revestimientos Porcelanato	m2	6.500			6.500
Tosca	m3	800		96	896
Fenólicos	Ud	1.500			1.500
Puntales Madera	Ud	1.200			1.200
Puntales telescópicos	Ud	1.000			1.000
Viga H2O TERI	Ud	500			500
Clavos/Alambre	Kgs	500	2.081	600	3.181
Cemento	x50kg		1.650	4.880	6.530
Ladrillo hueco (diversos)	Ud		71.204	20.540	91.744
Ladrillo común	Ud		4.800	800	5.600
Plasticor	x40kg		510	240	750
Discos	Ud			280	280
Volquetes	Ud			76	76
Bobcat	Días			6	6
Arena	m3		242	880	1.122
Caño pvc rígido electricidad losa	x25mt		7.218		7.218
Conector para caño electricidad	ud		4.500		4.500
Ceresita	kg		2.000	3.000	5.000
Tacuru	Lt			800	800
Sika Monotop 107	x25kg			80	80
Base Coat	x25kg			640	640
Volquetes	ud		17	76	93
Cal	x25kg		308	3.180	3.488
Premarcos Aberturas	ud		200		200
Yeso Allpress proyectable	x35kg			5.550	5.550
Cantoneras galvanizadas para yeso	Ud			1.200	1.200
Telgopor 1x1mt	m2			1.400	1.400
Telgopor Ladrillo sapo	m2			600	600
Malla tramada 50x50	rollos			160	160
Marcos puertas	ud			280	280
Puertas	ud			280	280
Aberturas	ud			200	200
Balcones	ud			64	64
Preinstalaciones aire acondicionado	ud			200	200
Membrana geotrans 4mm	Rollos			75	75
Klaukol	x30kg			480	480
Pastina	kg			200	200
Revestimiento texturado tarquini	x25kg			240	240
Base tarquini	20lt			45	45
Enduido	25kg			15	15
Pintura latex interior	20lt			70	70
Pintura sintética	20lt			20	20
Fijador	20lt			30	30
Cables (diversos)	rollos			680	680
Tanques PVC 11.000lts	Ud			4	4
Caño Awaduct (diversos)	Ud			820	820
Caño Acquasystem (diversos)	mt			3.480	3.480

### Proyecto San Vicente

Con fecha 18 de agosto 2022 se llevó a cabo la segunda inversión en activos específicos del fondo. La misma corresponde a la compra de 11 lotes de terreno ubicados en el partido de San Vicente,

provincia de Buenos Aires, por una superficie total de 6.735 m<sup>2</sup> (7.860 m<sup>2</sup> vendibles) por el precio total de \$ 494.200.000 (en moneda de ese momento).

El proyecto mencionado, se trata de un conjunto de edificios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos, a desarrollar en un gran predio, en una zona de casas quintas y nuevos emprendimientos inmobiliarios de viviendas y comercios, en Ezeiza.

Los inmuebles adquiridos por el Fondo que se encuentran en el sector central y constan de 6 edificios de planta baja más 2 pisos, y un total de 148 unidades de diversos tamaños.

En particular, se destaca (i) que se trata de un desarrollo inmobiliario para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos, en los términos del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias; (ii) que, al momento de la inversión, el proyecto tiene un grado de avance superior al veinte por ciento (20%), conforme con lo exigido por la Sección 3.3.4. del Capítulo 4 del Reglamento de Gestión y; (iii) que los inmuebles fueron adquiridos a una empresa que reviste la calidad de PyME.

Con fecha 25 de noviembre de 2022 se firmó el contrato por oferta de servicios de construcción de viviendas para este proyecto (“Robles San Vicente”) por parte de Dotorales S.A., junto con el seguro de caución correspondiente, como garantía de cumplimiento la oferta incluye una garantía hipotecaria a favor del Fondo para cubrir supuestos indemnizatorios. Desde esa fecha se hicieron los primeros desembolsos en concepto de anticipos.

Por otro lado, con fecha 22 de diciembre de 2022 se firmó un contrato por oferta de servicios de consultoría para la gestión y desarrollo del proyecto “Robles San Vicente” con Urbano Sociedad Inversora S.R.L.

El proyecto está ubicado estratégicamente en el corazón de la Ciudad de San Vicente, Provincia de Buenos Aires a 200 metros de la laguna y 350 metros de la plaza central.

En su totalidad consiste en 5 espacios, en los cuales se van a desarrollar 12 edificios con un total de 418 unidades de departamentos y 2 edificios de 58 locales comerciales y 60 oficinas.





Respecto a las obras iniciadas en **enero del 2023**, a la fecha fueron realizadas las tareas de preparación del terreno, movimiento de suelos, nivelación y hormigón de fundaciones y cimientos.

**ESTADO DE AVANCE BLOQUE 2, 3 y 4**







A raíz de ciertos incumplimientos por parte Dotorales S.A., con fecha 11 de julio de 2023 la Sociedad Gerente del Fondo procedió a constatar los mismos mediante inspección in situ, documentándolos mediante acta notarial. Por lo expuesto, con fecha 20 de julio de 2023, se notificó a la CNV como hecho relevante que: debido a ciertos incumplimientos por parte Dotorales S.A., quien se desempeñaba como constructor en el Proyecto de referencia, el Fondo procedió a: (i) Extinguir la vinculación contractual con Dotorales S.A.; (ii) Ejecutar la totalidad de las garantías a fines de cubrir cualquier suma de dinero y/o contraprestación debida al Fondo; (iii) Custodiar inmediatamente los inmuebles del Proyecto y realizar cualquier otro acto conservatorio de los Activos del Fondo que fueran necesarios en protección de los Cuotapartistas, y; (iv) Emplear todas las medidas necesarias para continuar la ejecución del Proyecto.

Complementariamente a lo mencionado en el párrafo anterior, la Sociedad Gerente procedió a: a) Con fecha 20 de julio de 2023, denunciar ante Dotorales S.A., la decisión del Fondo de i) poner fin a la vinculación contractual existente entre el Fondo y la Empresa, ii) Intimar a que en el plazo de 15 días corridos de recibida la Carta Documento abone la suma adeudada en concepto de anticipos que el Fondo había realizado y no se aplicaron a la obra, con más sus intereses, costos y actualizaciones.

También con esa misma fecha, se denunció ante Nación Seguros S.A. el siniestro correspondiente, a los fines de iniciar las gestiones de cobro del seguro de caución por el monto adeudado por Dotorales S.A. Adicionalmente, el Fondo contaba con una fianza personal por parte del presidente de Dotorales S.A. otorgada el 17 de agosto de 2022 y una garantía hipotecaria sobre: seis lotes de terreno ubicados en el Partido de San Vicente constituida el 29 de noviembre de 2022.

Con fecha 21 de julio de 2023 se obtuvo por parte de Dotorales S.A. y su presidente a título personal, un reconocimiento de deuda, allanamiento ante los reclamos, y se procedió a extinguir la vinculación contractual con Dotorales S.A.

Con fecha 28 de septiembre de 2023, el Fondo recibió de parte de Dotorales S.A. una nueva nota en donde reconocía adeudarle la suma de \$ 550.552.357 que incluía el monto del reconocimiento de deuda original, más actualizaciones y otros gastos incurridos por el Fondo derivados del incumplimiento y ofreció cancelar la misma mediante la dación en pago de los lotes en garantía mencionados anteriormente. En virtud de esta propuesta, el Fondo ha aceptado levantar la hipoteca exclusivamente para que Dotorales S.A. realice la dación en pago de los inmuebles, lo cual ha sido debidamente perfeccionado el 12 de octubre de 2023, saldando con dicho acto la deuda de Dotorales S.A. con el Fondo.

Por último, con fecha 26 de octubre de 2023 se llevó a cabo una nueva inversión en activos específicos en la localidad de San Vicente. La misma corresponde a la compra de 6 lotes de terreno ubicados en el partido de San Vicente, provincia de Buenos Aires, por una superficie total de 3.928 m<sup>2</sup> (3.928 m<sup>2</sup> vendibles) por el precio total de \$ 563.511.000 (en moneda de ese momento)

A raíz de los acontecimientos descriptos previamente y atento a la interrupción de las obras, se procedió a reforzar la seguridad del predio contratando seguridad privada las 24hs, y se están realizando tareas de mantenimiento dentro del mismo.

A los efectos de continuar con las obras se realizaron los trámites correspondientes en la Municipalidad de San Vicente a los efectos de desligar al director de obra actual. Se relevó y completó la documentación de obra faltante.

A mediados del 2024 se contactaron 3 potenciales constructoras PYMEs, a las cuales se le entregó documentación a los efectos de que envíen un nuevo presupuesto de las obras, proceso que quedó inconcluso dado el contexto económico suscitado y su impacto en los costos de construcción y su no-correlación en los respectivos precios de venta. Esta ecuación económica se mantuvo durante el año 2025.

***En este sentido, se hace saber que es intención de la Sociedad Gerente continuar la ejecución del Plan de Inversión según lo establecido en el Reglamento de Gestión y el Prospecto de Emisión, priorizando el interés de los cuotapartistas y evaluando permanentemente las condiciones macroeconómicas y, en particular, las condiciones del mercado de la construcción.***

#### **Indicadores de desempeño cualitativos y medidas cuantitativas de desempeño del impacto del proyecto San Vicente.**

Durante la primera etapa de obra se contrataron los siguientes servicios profesionales, que intervinieron según requerimientos de etapa del proyecto:

- ✓ Jefe de Obra y ayudante.
- ✓ Estudio de Arquitectura para elaboración del proyecto.
- ✓ Arquitecto director de obras.
- ✓ Ingeniero calculista.
- ✓ Gestoría Municipal.
- ✓ Ingeniero en Seguridad e Higiene con personal presente en la obra constantemente.
- ✓ Asesor en Seguros de Obra y Responsabilidad Civil.
- ✓ Constructora con Veinte empleados fijos entre sus distintas áreas.

En la etapa inicial de movimiento de suelos se procedió a realizar el alquiler de 2 maquinarias para realizar dichos trabajos, 15 volquetes y 2 camiones para realizar el movimiento interno y retiro de tierras.

Durante los meses de obra comprendidos entre mediados de enero y mediados de junio del 2023 se contrató de forma directa a:

- ✓ 30 operarios y 2 maquinistas para realizar el movimiento de suelos.
- ✓ 36 operarios para realizar las tareas de encofrado y hormigoneado.
- ✓ 3 operarios para realizar las primeras tareas de electricidad.

A su vez se realizaron compras a empresas proveedoras de los siguientes rubros:

- ✓ Hormigón y alquiler de bombas.
- ✓ Corralón para proveer de hierros, materiales eléctricos y materiales gruesos (cemento, arena, ladrillos, etc).
- ✓ Maderera para proveer maderas para encofrados.

El presente informe es el quinto Reporte anual que el fondo emite referido al uso de fondos y beneficios ambientales y sociales.

En los próximos Informes que la Compañía emitirá con periodicidad anual, y a medida que se vayan realizando las inversiones en activos específicos, desarrollando y evolucionando los proyectos, se incluirá información respecto a indicadores tentativos de medición para el aspecto social tales como cantidad de nuevas viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, puestos de trabajo que involucran los desarrollos en los cuales participa el fondo, e impacto en toda la cadena de valor del sector de la construcción.

## Resoluciones relevantes adoptadas por la Asamblea de Cuotapartistas

Con fecha 23 de abril 2026 se llevó a cabo la Asamblea de Cuotapartistas a través de la cual, entre otros puntos, se comunicó a los inversores que en el marco del Reglamento de Gestión del Fondo (en particular, según lo previsto en el Capítulo 4 y Capítulo 5, Sección 1, en relación con la composición de la cartera en Activos Específicos), y pese a los esfuerzos realizados en la ejecución del Plan de Inversión y en la identificación de oportunidades acorde a los lineamientos del Fondo, el nivel de inversión en Activos Específicos se encuentra actualmente por debajo del límite previsto en el Reglamento de Gestión.

La principal razón de esta situación es el contexto macroeconómico, particularmente caracterizado por un incremento significativo en los costos de construcción y una dinámica desfavorable que viene mostrando el mercado inmobiliario respecto de la viabilidad y oportunidad de nuevas inversiones inmobiliarias en condiciones compatibles con una adecuada relación riesgo retorno para los Cuotapartistas.

En tal sentido, y en cumplimiento de los deberes de diligencia y actuación en el mejor interés de los Cuotapartistas, la Sociedad Gerente considera que la continuidad del Fondo resulta la alternativa más adecuada en las actuales circunstancias. Ello, en tanto permite sostener la ejecución del Plan de Inversión y la administración de los Proyectos Inmobiliarios en curso, preservando el flujo económico del Fondo y favoreciendo la eventual valorización de los Activos Específicos existentes, en línea con el objetivo de apreciación del patrimonio del Fondo previsto en el Capítulo 4, Sección 1 del Reglamento de Gestión.

En consecuencia, se entiende que la adopción de medidas que impliquen una finalización anticipada del Fondo no resultaría, en este contexto, consistente con la protección del valor de las inversiones ni con la preservación del retorno esperado para los Cuotapartistas.

En tal sentido, los cuotapartistas han aprobado de forma unánime la continuidad y la ejecución de los Proyectos Inmobiliarios en curso, manteniendo la expectativa sobre el análisis futuro de inversiones y eventual oportuna aplicación de fondos a nuevos Activos Específicos.